



John Arild Hellerud
Sundsvollveien 57
8980 VEGA

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
11.11.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/880 - 9	

Gbnr 32/9 - Øyestadveien 254 - Vedtak i dispensasjonssak - Oppføring garasje, uthus og tilbygg til enebolig

Med hjemmel i delegasjonsreglementet vedtatt 03.05.2016 og delegert fullmakt, er det fattet følgende vedtak:

Delegasjonssaksnr.: 140/19

Tiltak: Oppføring garasje, uthus og tilbygg til enebolig
Byggested: Gbnr : 32 / 9 Øyestadveien 254
Tiltakshaver: John Arild Hellerud

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 gis tiltakshaver John Arild Hellerud dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i Kommuneplan 2018-2029 for oppføring av garasje, uthus og tilbygg til enebolig.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Ny bebyggelse skal ha materialer og fargevalg som står i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra, omgivelsene og naturen. Det skal ikke benyttes lysreflekterende materiale på takflater.
- Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad, og hensyntas ved alle arbeider i tiltaket.
- Tiltakene tillates ikke plassert slik at den kartlagte dammen på eiendommen, og vegetasjonssone omkring denne, berøres.
- Eksisterende uthus og eldre våningshus må rives. Rivingen må være utført før det kan utstedes ferdigattest for nye tiltak.
- Tiltakene tillates ikke plassert på dyrket eller dyrkbar mark.
- Ny garasje og nytt uthus skal ikke overstige 70 m² BYA per bygning. Mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter. Tilbygg til eneboligen skal ikke overstige 50 m² BRA.
- Det må søkes om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til enebolig og oppføring av uthus dersom tiltaket er søknadspliktig. Søknad om tillatelse til oppføring av garasje datert 18.06.2019, med ettersendt supplerende dokumentasjon behandles i egen sak.



Bakgrunn

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje kom inn til kommunen 21.06.2019. Supplerende dokumentasjon kom inn til kommunen 16.07.2019. Revidert søknad om dispensasjon hvor det også søkes om dispensasjon for oppføring av uthus og tilbygg til enebolig kom inn til kommunen 02.08.2019. Søknaden var komplett 09.09.2019 etter innkommende uttalelser fra berørte myndigheter.

Tiltaket og søknaden

Det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje med BYA på 64 m², redskapshus/uthus og tilbygg til enebolig. Størrelser på uthus og tilbygg til enebolig går ikke frem av søknaden, men tenkt bruk er beskrevet. Tiltakshaver skriver følgende i søknaden:

- Garasje. Eiendommen har ingen bygninger som er egnet for innendørs oppstilling. Tiltaket medfører ingen ulemper.
- Tilbygg på bolig. Vi ønsker å bygge på slik at vi får et soverom i første etasje samt egen stue, siden det i dag er kombinert kjøkken/stue. Tiltaket medfører ingen ulemper.
- Redskapshus/uthus. Vi har en del utstyr etter nedlagt småbruk som vi også vil ha behov for på eiendommen. Dette dreier seg om traktor, en del redskap samt stor lastebil. Grunnet 2,5 km privat vei som skal vedlikeholdes sommer som vinter er dette ting som trengs på eiendommen. Det er i dag ingen egnet innendørs oppstilling for disse redskaper. Tiltaket medfører ingen ulemper.

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen omfattes kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018. Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltakene er i strid med arealformålet da eiendommen ikke har landbruksdrift, og krever derfor dispensasjon.

Uttalelser fra andre myndigheter

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Østfold fylkeskommune.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at oppføring av garasje, tilbygg til bolig og redskapshus/uthus vil medføre noen ulemper for vesentlige ulemper med hensyn til miljøinteresser på stedet som vi skal ivareta. En viktig forutsetning er imidlertid at de ovennevnte tiltakene ikke berører den kartlagte dammen på eiendommen og en vegetasjonssone omkring denne. Vegetasjonssonen omkring dammen bør være størst mulig. Dette området må heller ikke brukes til mellomlagring av masser osv. i forbindelse med byggearbeidene.»

Fylkeskonservatoren har ingen merknader til at tiltaket blir iverksatt som beskrevet utover informasjon om meldeplikt ved funn av automatisk fredede kulturminner.

Naboforhold og andre berørte

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til eierne av naboeiendommer. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltakene vil komme i konflikt med denne.



Det fremkommer opplysninger i artsdatabanken om observasjoner om den rødlistede arten rosenfink i nærheten av eiendommen. Arten er listet som sårbar og arbeider med tiltakene må utføres med aktsomhet for å hensynta arten.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag på grunn av føre-var-prinsippet, da dette begrensede tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. Miljøforsvarlige teknikker blir ivaretatt jf. §12.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplan 2018-2029. Søknad om dispensasjon er datert 02.08.2019.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad. De ulike planer og bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dette også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd inneholder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

1. For det første er det en forutsetning for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vurdering punkt 1:

Hovedhensynet bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål er å sikre områder til landbruksdrift, skogbruk og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen urørt. Arealformålet skal hindre fortetting av boliger og nedbygging av disse områdene. Videre skal allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes.

Det søkes i denne saken om dispensasjon for oppføring av garasje med 64 m² BYA, oppføring av uthus for oppbevaring av redskaper og oppføring av tilbygg til eksisterende bolig. Eiendommen er på 3712 m² og ligger omkranset av dyrket mark og beiteområder. Eiendommen er på nåværende tidspunkt bebygd med et bolighus og et eldre uthus, i tillegg står et eldre våningshus på eiendommen som er søkt og godkjent revet. Omsøkte garasje er av en størrelse som ikke er uvanlig for garasjer tilknyttet bolighus, og er etter byggesaksforskriften § 3-1 definert som mindre tiltak. Det er lite naturlig vegetasjon på eiendommen, da den er opparbeidet med hage og dam. Tiltakene kan plasseres slik at de ikke berører dammen som er naturtype med svært viktig verdi.

Bygningsmyndigheten vurderer det slik at dersom eksisterende uthus og eksisterende eldre våningshus rives, og de nye tiltakene oppføres med estetisk utforming, materialer og fargevalg som står i harmoni med eksisterende bebyggelse og tradisjonell byggeskikk, endres ikke eiendommens karakter i vesentlig grad i dette tilfellet. Eiendommen og den nye bebyggelsen vil således, etter bygningsmyndighetens syn, ikke stikke seg nevneverdig ut i terrenget og landskapsbildet. Dersom to



av de eksisterende bygningene på eiendommen som nevnt også rives, vil ikke antall bygninger på eiendommen endres i forhold til dagens situasjon, og BYA vil øke forholdsvis lite.

Dyrket eller dyrkbar mark berøres ikke av tiltakene, og eiendommen er ikke på nåværende tidspunkt disponert eller bevart til landbruksdrift. Tiltakene endrer ikke bruken av eiendommen, og eiendommen er allerede i stor grad privatisert. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket.

Etter dette har bygningsmyndigheten kommet frem til at hensynene bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fremhever blant annet hensyn om bærekraftig utvikling, samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, forsvarlighet i saksbehandlingen, åpenhet og medvirkning, universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Vurdering punkt 2:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnsmessige fordeler og ulemper, som skal tillegges vekt når det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper etter pbl § 19-2 annet ledd, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2014-3266. Fordeler basert på individuelle hensyn kan likevel tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

Fordeler ved å gi dispensasjon i denne saken er i all hovedsak av individuell karakter for eier av eiendommen, og fremtidige eiere og brukere. Tiltakshaver trekker frem i søknaden at det er behov for lagringsplass innendørs for redskap i forbindelse med vedlikehold av 2,5 km adkomstvei og for innendørs parkering av private biler. Det ble gitt tillatelse til oppføring av eneboligen i 2005, og utstedt ferdigattest 22.03.2006. Det er en samfunnsmessig fordel at byggverk vedlikeholdes og opprettholder en bygningsmessig god standard i motsetning til at de blir stående ubebodd og forfaller, og må rives før sin tid. Det vil videre være en fordel for brukere av eiendommen at det etableres et soverom i boligens første etasje, slik at alle hovedfunksjoner finnes i første etasje.

Ulemper ved å innvilge dispensasjon er presedensvirkningen, og at landskapet i noen grad berøres. Berøringen av landskapet er etter bygningsmyndighetens vurdering er liten, slik at den ulempen neppe kan tillegges særlig vekt i denne saken. Når det gjelder presedensvirkningen vurderes også denne ulempen til å ha mindre vekt i dette tilfellet da bruken av eiendommen ikke endres, og da endringen i BYA blir forholdsvis liten sett opp mot eiendommens størrelse og eksisterende bebyggelse, dersom eldre bebyggelse rives. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil tiltakene i liten grad påvirke naturen, landskapet og området for øvrig i dette tilfellet.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.



Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringszone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3- ukersfristen forlenges.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Klageadgang

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Trøgstad kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4460
Totalt gebyr å betale		4460

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen
Hans Gunnar Raknerud
avdelingsleder
Byggesak og regulering

Cecilie Desiré Bergsholm
Saksbehandler byggesak og spredt avløp
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Trøgstad kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du



bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Trøgstad kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Trøgstad kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.